TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5-VĨNH LONG** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **97**/2025/DS-ST
Ngày: 11-9-2025
V/*v:"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - VĨNH LONG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tống Nê
2. Ông Nguyễn Hoàng Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ấm – Kiểm sát viên

Vào ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long, xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 35/2025/TLST- DS ngày 11/02/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 66/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Lương T**, sinh năm 1969; Số CCCD: 080069003959, cấp ngày 28/5/2023, nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý về trật tự xã hội; Trú tại: Số C, ấp Q, xã G, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Liêu Quốc V**, sinh năm 1987; Số CCCD: 083087013658, cấp ngày 09/8/2021, nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý về trật tự xã hội; Trú tại: Số E, ấp P, xã G, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre) (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1970; Trú tại: ấp A, xã G, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre) (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

+ Bà **Sơn Ngọc L**, sinh năm 1966; Số CCCD: 083166015583, cấp ngày 11/08/2021, nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý về trật tự xã hội; ĐKTT: Số I, khu phố D, phường P, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là thành phố B, tỉnh Bến Tre); Chỗ ở: Ấp Q, xã G, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre).

Đại diện ủy quyền của bà **Sơn Ngọc L**: Ông **Phan Cao T1**, sinh năm 1989; Số CCCD: 083089002579, cấp ngày 16/9/2022, nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý về trật tự xã hội; Địa chỉ: Số B khu phố H, phường A, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

+ **Văn phòng C**; Địa chỉ: Số E B, khu phố C, phường P, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là thành phố B, tỉnh Bến Tre) (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ông T đứng tên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Do cần tiền để sửa chữa nhà nên có liên hệ và vay của ông Liêu Quốc V số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 15/9/2023; việc giao nhận tiền do ông D giao tiền và đưa giấy giao nhận tiền có sẵn chữ ký của ông V. Ông T nhận tiền trực tiếp từ ông D. Khi vay tiền của ông V, ông D yêu cầu ông T làm hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cho ông V và giao bản chính giấy chứng nhận QSD đất cho ông V giữ. Tuy nhiên, sau đó, ông V đã dùng hợp đồng ủy quyền này để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cho bà Sơn Ngọc L. Phần đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) hiện ông T vẫn còn đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vẫn đang quản lý sử dụng.

Ông Nguyễn Lương T khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 6373, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 15/9/2023 giữa ông Nguyễn Lương T với ông Liêu Quốc V đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 03/10/2023 giữa ông Liêu Quốc V (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lương T ký hợp đồng) với bà Sơn

Ngọc L đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6381, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 15/9/2023 giữa ông Liêu Quốc V (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lương T ký hợp đồng) với bà Sơn Ngọc L đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

- Yêu cầu bà Sơn Ngọc L trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 178446 ngày 08/6/2015 thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông Nguyễn Lương T đồng ý trả lại số tiền đã vay là 30.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định, số tiền lãi ông T đã đóng thì ông T không có yêu cầu gì.

Về chi phí tố tụng: Ông T tự nguyện chịu.

Theo biên bản làm việc ngày 18/02/2025, bị đơn ông Liêu Quốc V trình bày:

Ông Nguyễn Quốc D1 là người trực tiếp cho ông Nguyễn Lương T vay số tiền 30.000.000 đồng, số tiền 30.000.000 đồng là của ông D1, do chính ông D1 giao tiền cho ông T. Ông D1 nhờ ông V ký hợp đồng ủy quyền với ông T đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Sau đó, ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cho vợ ông D1 là bà Sơn Ngọc L. Cả hai hợp đồng được ký cùng một thời điểm tại Văn phòng C. Bản thân ông V không quen biết ông T và cũng không biết địa chỉ thửa đất ở đâu. Ông V không nhận bất kỳ khoản tiền lãi gì từ ông T; không nhận bất kỳ khoản tiền nào vợ chồng ông D1 và bà L. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V do vợ chồng ông D1 và bà L đang giữ. Ông Liêu Quốc V đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương T. Đối với số tiền ông T đã vay là 30.000.000 đồng do không phải của ông V nên ông V không yêu cầu nhận lại, đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì do vợ chồng ông D1 và bà Lệ T2 chịu trách nhiệm. Ông V có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt ông V.

Theo biên bản làm việc ngày 18/02/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông D biết sự việt ông T vay của ông V số tiền 30.000.000 đồng và ông T ký hợp đồng ủy quyền cho ông V thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Trong năm 2023, ông V đại diện theo ủy quyền của ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 62, tờ

bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cho vợ ông D là bà Sơn Ngọc L nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Sơn Ngọc L đã mượn tiền của một người cháu để đưa cho ông V số tiền 200.000.000 đồng và ông V đã giao cho bà L giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V. Ông D có nhận tiền lãi từ ông T số tiền 4.400.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông D đồng ý, không có ý kiến yêu cầu gì khác. Đề nghị Tòa án làm việc với bà L để xác định ai đang giữ đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời ông D yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt ông D.

Theo biên bản làm việc ngày 03/3/2025 và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Sơn Ngọc L và đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày:

Bà L có ký với ông Liêu Quốc V (đại diện ủy quyền chuyển nhượng của ông Nguyễn Lương T) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Bà L cũng đang giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất của ông V, hiện tại chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất và phần đất này ông T vẫn đang quản lý sử dụng. Thực tế đây sự việc ông V cầm cố đất, người đứng ra cho ông V cầm đất là một người tên T3 với số tiền cầm cố là 200.000.000 đồng, bà L chỉ là người đứng ký tên thay người khác. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7 và hợp đồng chuyển nhượng do người tên tiến đang giữ. Bà L không nhớ ai là người đã giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông V đồng thời cũng không nhớ rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ cụ thể của người tên T3.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận QSD đất và giao phần đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) nhưng không đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông V còn đang nợ tiền đối với bà L. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà L không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, sẽ yêu cầu bằng vụ án dân sự khác.

Theo công văn số 160/CV-VPCC ngày 25/8/2025 của Văn phòng C:

Trước khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664 ngày 03/10/2023, ngày 02/10/2023 Văn phòng C đã chứng nhận Văn bản thỏa thuận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6381 ngày 15/9/2023 (Văn bản thỏa thuận hủy số công chứng 6642, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2023). Do đó, ngày 03/10/2023, Văn phòng công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664

là phù hợp quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật vì trước khi văn phòng công chứng chứng nhận các hợp đồng, giao dịch liên quan đến thửa đất nêu trên, các bên tham gia giao dịch đã được xem, đọc, hiểu rõ nội dung của hợp đồng, giao dịch và được nghe công chứng viên giải thích rõ nội dung cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên khi giao kết hợp đồng giao dịch, các bên thống nhất tất cả các nội dung trong hợp đồng, giao dịch mới tiến hành giao kết và công chứng viên chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Văn phòng C yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương T đối với ông Liêu Quốc V về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tvô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 6373, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 15/9/2023 giữa ông Nguyễn Lương T với ông Liêu Quốc V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 03/10/2023 giữa ông Liêu Quốc V (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lương T ký hợp đồng) với bà Sơn Ngọc L đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

- Buộc bà Sơn Ngọc L có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 178446 ngày 08/6/2015 thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Nguyễn Lương T.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6381, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 15/9/2023.

- Không xem xét giải quyết số tiền vay 30.000.000 đồng và hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Liêu Quốc V, ông Nguyễn Văn D, Văn phòng C có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp là phần đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long) theo quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Lương T khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 6373, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 15/9/2023 giữa ông Nguyễn Lương T với ông Liêu Quốc V đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long); Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 03/10/2023 giữa ông Liêu Quốc V (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lương T ký hợp đồng) với bà Sơn Ngọc L đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long); Yêu cầu bà Sơn Ngọc L trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 178446 ngày 08/6/2015 thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Ông Nguyễn Lương T đồng ý trả lại số tiền đã vay là 30.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định, số tiền lãi ông V đã đóng thì ông V không có yêu cầu gì.

[4] Căn cứ công văn số 160/CV-VPCC ngày 25/8/2025 của Văn phòng C đã xác định trước khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664 ngày 03/10/2023, ngày 02/10/2023 Văn phòng C đã chứng nhận Văn bản thỏa thuận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6381 ngày 15/9/2023 (Văn bản thỏa thuận hủy số công chứng 6642, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2023). Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6381, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 15/9/2023 giữa ông Liêu Quốc V (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lương T ký hợp đồng) với bà Sơn Ngọc L đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) đã bị hủy, không còn nên không xem xét giải quyết. Đồng thời, tại phiên tòa, ông Nguyễn Lương T đồng ý rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6381, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C

ngày 15/9/2023 nên ghi nhận.

[5] Xét hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 6373, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 15/9/2023 giữa ông Nguyễn Lương T với ông Liêu Quốc V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 03/10/2023 giữa ông Liêu Quốc V (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lương T ký hợp đồng) với bà Sơn Ngọc L:

[5.1] Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng phù hợp quy định tại các Điều 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.2] Về nội dung, hiệu lực của hợp đồng: Phần đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) hiện vẫn do ông Nguyễn Lương T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do ông Nguyễn Lương T quản lý sử dụng. Các bên đương sự ông Nguyễn Lương T, Nguyễn Văn D, Liêu Quốc V đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng ủy quyền sử dụng đất số công chứng 6373, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 03/10/2023 là để đảm bảo thực hiện hợp đồng vay tài sản số tiền 30.000.000 đồng của ông V. Bà Sơn Ngọc L cũng thừa nhận bà ký tên thay người khác (người tên T3) trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Liêu Quốc V là để cầm cố thửa đất số tiền 200.000.000 đồng. Như vậy, ngay từ thời điểm giao kết, các bên đã xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác, cụ thể trong vụ án này là để che dấu hợp đồng vay tài sản của ông V và hợp đồng cầm cố tài sản của ông V, bà L với người tên T3 (theo lời trình bày của bà L). Từ những phân tích trên, có cơ sở kết luận hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 6373, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 15/9/2023 giữa ông Nguyễn Lương T với ông Liêu Quốc V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 03/10/2023 giữa ông Liêu Quốc V (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lương T ký hợp đồng) với bà Sơn Ngọc L đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.3] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ông Nguyễn Lương T vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) nên không buộc phải giao trả lại đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sơn Ngọc L xác nhận bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 178446 ngày 08/6/2015 thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) do bà L giữ. Bà L cho rằng bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 178446 ngày 08/6/2015 thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cùng với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do người tên T3 giữ. Căn cứ Thông báo yêu cầu đương sự giao nộp bổ sung chứng cứ số 60/TB-TA ngày 03/3/2025 Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho bà L có nội dung:

"- *Họ tên, năm sinh của người tên T3; địa chỉ cụ thể nơi người tên T3 đang sinh sống.*

...

- Tài liệu chứng cứ chứng minh đã giao cho ông Liêu Quốc V số tiền 200.000.000 đồng.

- Tài liệu chứng cứ chứng minh người tên T3 nêu trên đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre và toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng"

Bà L không cung cấp chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa xác định bà Sơn Ngọc L là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 178446 ngày 08/6/2015 thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) của ông Nguyễn Lương T. Do hợp đồng ủy quyền sử dụng đất số công chứng 6373, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2023 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023 tại Văn phòng C là vô hiệu nên buộc bà Sơn Ngọc L có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 178446 ngày 08/6/2015 thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Nguyễn Lương T.

Đối với hợp đồng vay tài sản số tiền 30.000.000 đồng: Ông V xác định ông V chỉ ký tên vào biên bản giao nhận tiền, số tiền 30.000.000 đồng không phải của ông V, ông V từ chối nhận số tiền này. Ông D xác định ông T vay của ông V số tiền 30.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T xác định ông T nhận số tiền 30.000.000 đồng từ ông D, trong giấy giao nhận tiền có sẵn chữ ký của ông V, ông T không gặp trực tiếp ông V và không nhận tiền từ ông V. Do không đủ cơ sở để xác định ai là người cho ông T vay tiền, do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hợp đồng vay tài sản đối với số tiền 30.000.000 đồng trong vụ án này. Trong trường hợp có đủ chứng cứ chứng minh và có phát sinh tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, ông Nguyễn

Lương T, ông Nguyễn Văn D, ông Liêu Quốc V có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Bà Sơn Ngọc L cho rằng việc bà ký thay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Liêu Quốc V thực tế là để cầm cố số tiền 200.000.000 đồng, bà L không nhớ ai là người giao cho ông V số tiền 200.000.000 đồng. Căn cứ Thông báo yêu cầu đương sự giao nộp bổ sung chứng cứ số 60/TB-TA ngày 03/3/2025 Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho bà L nhưng bà L chưa cung cấp chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Do không đủ chứng cứ để xác định có sự việc cầm cố quyền sử dụng đất, không xác định được người đã giao số tiền 200.000.000 đồng như lời trình bày của bà L, ông D. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Do đó, Hội đồng xét xử không có đủ cơ sở để xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023 tại Văn phòng C vô hiệu. Trong trường hợp có đủ chứng cứ chứng minh và có phát sinh tranh chấp hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà Sơn Ngọc L, ông Nguyễn Văn D, ông Liêu Quốc V có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng đã thực hiện bao gồm: thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 276.000 (Hai trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng. Ông T tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[7] Xét quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với những nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

- Do hợp đồng ủy quyền sử dụng đất số công chứng 6373, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2023 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023 tại Văn phòng C là vô hiệu nên buộc ông Liêu Quốc V và bà Sơn Ngọc L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Do bà Sơn Ngọc L có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 178446 ngày 08/6/2015 thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Nguyễn Lương T nên buộc bà Sơn Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Lương T số tiền tạm ứng án phí dân sự không có giá ngạch đã nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 124; 131; 468; 500; 501; 502; 562; 569 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 228; khoản 1 Điều 273; Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 166; 167; 168; 188 Luật đất đai;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương T đối với ông Liêu Quốc V về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

1.1 Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 6373, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 15/9/2023 giữa ông Nguyễn Lương T với ông Liêu Quốc V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 03/10/2023 giữa ông Liêu Quốc V (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lương T ký hợp đồng) với bà Sơn Ngọc L; ông Nguyễn Lương T tiếp tục quản lý sử dụng đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

1.2 Buộc bà Sơn Ngọc L có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BX 178446 ngày 08/6/2015 thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Nguyễn Lương T. Trường hợp bà Sơn Ngọc L không tự nguyện giao nộp bản chính giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CM417324 hoặc bản chính giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CM417324 không còn thì ông Nguyễn Lương T được tự mình liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6381, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 15/9/2023 giữa ông Liêu Quốc V (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lương T ký hợp đồng) với bà Sơn Ngọc L đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

3. Không xem xét giải quyết trong vụ án này đối với số tiền vay 30.000.000 đồng và không xem xét giải quyết hậu quả do hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 6373, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2023 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6664, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023 giữa ông Liêu Quốc V vô hiệu. Đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông Nguyễn Lương T tự nguyện chịu số tiền 276.000 (Hai trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Liêu Quốc V và bà Sơn Ngọc L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Bà Sơn Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Lương T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm không giá ngạch đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0006510 ngày 06/02/2025; số 0010056 ngày 09/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long) và biên lai tạm ứng án phí số 0002061 ngày 19/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt, niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long
- VKSND Khu vực 5-Vĩnh Long;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Huỳnh Minh Hiền